

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건 명 : 유한회사 일광농업회사법인,  
유한회사 다솔 농업회사법인  
소유물건(2025타경6699)

의뢰인 : 광주지방법원  
사법보좌관 최정현

번호 : A1H2260109001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



**[주]에이원감정평가법인**

Aone Valuation Co., Ltd.

광주전남지사장 신 용 식



[58217] 전라남도 나주시 빛가람로 731 1동 303호(빛가람동, KS프라자빌딩)

TEL.061-336-0932 / FAX.061-336-0490

## (토 지) 감정 평가 표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사  
(김형선)

金 亨 鮮



(주)에이원감정평가법인 광주전남지사 지사장

申 勇 植



감정평가액	일십칠억육천구백이십육만일천원정 (₩1,769,261,000.-)					
의뢰인	광주지방법원 사법보좌관 최정현	감정평가 목적	법원경매 (2025타경6699)			
제출처	광주지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	1. 유한회사 일광농업회사법인. 2. 유한회사 다솔 농업회사법인	감정평가조건	--			
목록표시근거	· 귀 제시목록 · 관련공부 등	기준시점	조사기간	작성일		
(기타 참고사항)	--	2026. 01. 16.	2026. 01. 07. ~ 2026. 01. 16.	2026. 01. 16.		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	9,791.0	토지	9,791.0	--	1,769,261,000
		이	하	여	백	
	합계					1,769,261,000
심사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 (신용식)		申 勇 植			

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 나주시 금천면 고동리 소재 "고안마을" 북동측 인근에 위치한 부동산(토지)으로 광주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」 및 「 감정평가에 관한 규칙 」, 「 감정평가 실무기준 」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였습니다.

### 3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

#### 가. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2026. 01. 07. ~ 2026. 01. 16. 로 대상물건의 이용상황 및 지가수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「 감정평가에 관한 규칙 」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026. 01. 16. 입니다.

#### 나. 기준가치

본건은 「 감정평가에 관한 규칙 」 제5조 제1항에 의거 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였습니다.

### 4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건 없습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 5. 대상물건의 개요

#### 가. 토지

(전라남도 나주시)

일련 번호	소재 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
1	금천면 오강리 16-4	9,326.0	과수원	과수원	계획관리 지역	세로(가)	부정형 완경사	86,800
2	금천면 오강리 16-7	465.0	과수원	전	계획관리 지역	세로(가)	부정형 완경사	82,400
합계		9,791.0						

### 6. 그 밖의 사항

#### 가. 대상물건 표시목록의 근거

본건 대상물건의 표시는 귀 의뢰목록, 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.

#### 나. 대상물건의 확인

본건은 지적공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황 등을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는 바, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

#### 다. 기타 참고사항

- [1] 본건 감정평가대상 토지 일련번호(1)의 대부분 지상에 소유관계 미상의 수목(배나무 등)이 식재되어 있으며, 목측에 의거 개략적으로 수량을 파악한 후, 감정평가하였으니 업무진행시 소유관계 및 일괄 경매여부 등을 재확인하시기 바랍니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### II. 감정평가액 산출근거

#### 1. 감정평가액 결정의 방법

##### 가. 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미합니다.
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 나. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 감정평가

본건 토지는 「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」 제3조 제1항 및 「 감정평가에 관한 규칙 」 제14조 제1항 등에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 동규칙 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였습니다.

#### 다. 그 밖의 참고사항

- (1) 본건 감정평가대상 토지는 공유자 2인 소유로 특정 지분의 위치를 확인하기 곤란한 바, 전체면적을 기준으로 감정평가하였습니다.
- (2) 본건 감정평가대상 토지상 일련번호(1)에 소재하는 경제적가치가 미미한 탱자나무(울타리) 등은 토지와 일체로 거래되는 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함평가하였습니다.
- (3) 본건 감정평가대상 토지에 식재된 과수목은 현장조사시 목측에 의거 개략적으로 수량을 파악하였으며, 수종·규격·수령·수량·식수면적·관리 및 식재상태 등 기타 가격형성에 미치는 제 요인 및 거래 관행 등을 종합적으로 고려하여 토지에 포함평가하되, 감정평가 명세표 비교란에 토지와 수목의 가액을 각각 표시하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 토지 감정평가액 산출과정

#### 가. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

##### (1) 평가개요

감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가하였습니다.

##### (2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(전라남도 나주시, 공시기준일 : 2025. 01. 01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	도로교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
			이용상황					
A	금천면 오강리 16-4	9,326.0	과수원	계획관리 지역	세로(가)	사다리 완경사	86,800	
			과수원					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### [3] 시점수정

#### 1) 시점수정

##### ① 지가변동률

지역	용도지역	산정기간	지가변동률
전라남도 나주시	계획관리	2025. 01. 01. ~ 2026. 01. 16.	0.242% (1.00242)
지가변동률 산정	2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.203 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.025 $(1 + 0.00203) * (1 + 0.00025 * 47/30)$		

##### ② 생산자물가상승률

2024년 12월 지수(A)	2025년 11월 지수(B)	산식 $[(B-A)/A]$	생산자물가상승률
119.52	121.31	$(121.31 - 119.52) / 119.52$	1.498%

#### 2) 시점수정치 결정

- ① 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반 재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용하지 아니하였습니다.
- ② 따라서 「 감정평가에 관한 규칙 」 제14조 제2항 제2호에 의거 「 부동산 거래신고 등에 관한 법률 」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

#### [4] 지역요인비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등합니다(1.000).



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (5) 개별요인비교

비교표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교하였습니다.

#### 1) 개별요인비교 항목

(농경지대)

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사, 경사도, 경사의 방향
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 용자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

#### 2) 개별요인비교치 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
<b>결정의견</b>		본건은 비교표준지인 바, 제반 개별요인 대체로 동등합니다.						
2	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
<b>결정의견</b>		본건은 비교표준지 대비 제반 개별요인 대체로 대등합니다.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (6) 그 밖의 요인의 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하였습니다.

#### 2) 본건의 최근 거래사례 및 감정평가사례

##### ◆ 본건의 최근 거래사례

해당사항 없음.

##### ◆ 본건의 최근 감정평가사례

(전라남도 나주시, 출처 : 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적 (기준시점)
1	금천면 오강리	16-4	과수원	9,326.0 × 1/2	계획관리 지역	170,000	법원경매 (2024.12.23.)
2	금천면 오강리	16-7	과수원	465.0 × 1/2	계획관리 지역	170,000	

#### 3) 인근지역 거래사례

(전라남도 나주시, 출처 : 한국부동산원, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
		이용상황					
ㄱ	금천면 촌곡리 산17-*	임야	7,041.0	계획관리 지역	124,000	873,084,000	2025. 09. 18.
		자연림				토지만 거래	
ㄴ	금천면 고동리 1*	전	797.0	계획관리 지역	186,951	149,000,000	2025. 03. 19.
		전				토지만 거래	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(전라남도 나주시, 출처 : 한국부동산원, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
		이용상황					
ㄷ	금천면 원곡리 461-*	과수원	5,870.0	계획관리 지역	168,575	989,540,000	2024. 04. 23.
		과수원				토지만 거래	
ㄹ	금천면 오강리 2*	과수원	3,954.0 × 2,490 /3,954	계획관리 지역	168,674	420,000,000	2022. 02. 15.
		전				토지만 거래	

※ 상기사례의 토지 특성은 거래시점 당시를 기준으로 표시하였습니다.

### 4) 인근지역 감정평가사례

(전라남도 나주시, 출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
		이용상황					
#ㄱ	금천면 오강리 1*	과수원	2,099.0	계획관리 지역	160,000	담보	2025. 08. 14.
		과수원					
#ㄴ	금천면 오강리 16-1*	과수원	7,365.0	계획관리 지역	169,000	법원경매	2025. 07. 30.
		과수원					
#ㄷ	금천면 석전리 497-1*	과수원	3,127.0	계획관리 지역	156,000	법원경매	2025. 05. 09.
		과수원					
#ㄹ	금천면 오강리 1*	답	504.0	계획관리 지역	159,000	시가참고	2025. 02. 24.
		전					

※ 상기사례의 토지 특성은 기준시점 당시를 기준으로 표시하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 그 밖의 요인 보정

#### ① 적용사례의 선정

상기 거래사례 및 평가선례 중 비교표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 본건에 적용할 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

(전라남도 나주시)

비교표준지	사례	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	사례시점
A	#ㄴ	금천면 오강리 16-1*	과수원	과수원	계획관리지역	169,000	2025. 07. 30.

#### ② 시점수정

비교표준지	사례	지역	용도지역	산정기간	지가변동률 (시점수정치)
A	#ㄴ	전라남도 나주시	계획관리	2025. 07. 30. ~ 2026. 01. 16.	0.170% (1.00170)

#### ③ 지역요인 비교

비교표준지와 적용사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함(1.000).

#### ④ 개별요인 비교

비교표준지	사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
A	#ㄴ	-	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
결정의견		비교표준지는 사례 대비 형상 등 획지조건 우세합니다.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ⑤ 기준시점 현재 평가거래사례 기준 비교표준지의 단가(원/㎡)

비교 표준지	사례	사례단가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)
A	#-	169,000	1.00170	1.000	1.010	170,980

### ⑥ 기준시점 현재 비교표준지의 단가(원/㎡) 및 그 밖의 요인 보정치 결정

비교 표준지	④사례기준 비교표준지의 단가(원/㎡)	⑤기준시점 현재 비교표준지의 단가 (원/㎡)			그 밖의 요인 보정치	
		공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	산정단가 (원/㎡)	산정 (④/⑤)	결정
A	170,980	86,800	1.00242	87,010	1.965	1.96

### ⑦ 그 밖의 요인 보정치의 결정의견

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 위와 같이 결정하였습니다.

### (7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

일련 번호	비교표준지		시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	86,800	1.00242	1.000	1.000	1.96	170,539	171,000
2	A	86,800	1.00242	1.000	1.000	1.96	170,539	171,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

#### [1] 평가개요

본건 대상토지와 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정 한 후, 이를 사정보정 및 시점수정 등을 하고, 지역요인 및 개별요인을 비교하여 대상토지의 시산가액을 산정하였습니다.

#### [2] 거래사례의 선정

##### 1) 거래사례의 선정기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격을 선정하였습니다.

##### 2) 거래사례의 선정

상기 거래사례 중 본건과 토지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 본건과 비교하기에 적정하다고 판단되는 거래사례를 아래와 같이 선정 하였습니다.

(전라남도 나주시)

일련 번호	거래 사례	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1, 2	≡	금천면 오강리 2*	과수 원	전	계획관리 지역	168,674	2022. 02. 15.

#### [3] 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 시점수정

일련 번호	거래 사례	지역	용도지역	산정기간	지가변동률 (시점수정치)
1, 2	≒	전라남도 나주시	계획관리	2022. 02. 15. ~ 2026. 01. 16.	4.257% (1.04257)

### (5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등합니다(1.000).

### (6) 개별요인 비교

거래사례를 기준으로 본건 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	≒	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
<b>결정의견</b>		본건은 거래사례 대비 제반 개별요인 대체로 대등합니다.						
2	≒	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
<b>결정의견</b>		본건은 거래사례 대비 제반 개별요인 대체로 대등합니다.						

### (7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

일련 번호	거래사례		사정 보정치	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	거래단가 (원/㎡)						
1	≒	168,674	1.000	1.04257	1.000	1.000	175,854	176,000
2	≒	168,674	1.000	1.04257	1.000	1.000	175,854	176,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 토지의 시산가액 합리성 검토 및 감정평가액 결정

#### 1. 토지의 시산가액 및 감정평가액 결정

##### 가. 대상 토지 시산가액

일련번호	시산가액 (원/㎡)		비고
	공시지가기준법	거래사례비교법	
1	171,000	176,000	
2	171,000	176,000	

##### 나. 대상 토지의 적용단가 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 산출되었으며, 각 평가방법으로 산정된 시산가액의 수준이 유사하여 합리적인 가격 수준으로 산정되었다고 판단되는 바, 본건의 가격결정은 「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」 제3조 제1항 및 「 감정평가에 관한 규칙 」 제12조, 「 감정평가 실무기준 」 등 관계규정에 의거 공시지가기준 평가에서 산출된 시산가액을 기준으로 하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 지가동향 등을 감안한 가격으로 감정평가액을 결정하였습니다.

일련번호	적용단가(원/㎡)	비고
1	171,000	공시지가기준법
2	171,000	공시지가기준법



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 대상 토지의 감정평가액 결정

일련 번호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
	공부	사정			
1	9,326.0	9,326.0	171,000	1,594,746,000	
2	465.0	465.0	171,000	79,515,000	
합계		9,791.0		1,674,261,000	

### 2. 감정평가액 결정 및 결정의견

본건 부동산의 감정평가 목적 등을 감안하고 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성 및 인근지역의 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 탐문조사에 의한 가격수준 등을 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 감정평가액의 적정성이 인정되는 바, 아래의 감정평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구분	감정평가액(원)	비고
토 지	1,674,261,000	
지상수목	95,000,000	
합 계	1,769,261,000	

## (토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면적(㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	전라남도 나주시 금천면 오강리	16-4	과수원	계획관리 지역	9,326.0	9,326.0	일괄	1,689,746,000	수목포함  ○토지가액 : 1,594,746,000 (171,000원/㎡)  ○수목가액 : 95,000,000
2	전라남도 나주시 금천면 오강리	16-7	과수원	계획관리 지역	465.0	465.0	171,000	79,515,000	현황'전'
합 계								1,769,261,000	
			이	하	여	백			



## 토지 감정평가요항표

- |  |  |                               |
|--|--|-------------------------------|
| 1. 위치 및 주위환경<br>4. 인접 도로상태<br>7. 공부와의 차이 | 2. 교통상황<br>5. 토지이용계획관계 및 공법상제한상태<br>8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | 3. 형태 및 이용상태<br>6. 제시목록 외의 물건 |
|--|--|-------------------------------|

### 1. 위치 및 주위환경

본건은 전라남도 나주시 금천면 고동리 소재 "고안마을" 북동측 인근에 위치하며, 주변은 지방도주변 농경지대, 면소재지내 농경지대·농촌지대 등으로 주위환경 대체로 보통시됩니다.

### 2. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장, 간선도로가 소재하는 등 제반 교통환경 대체로 보통시됩니다.

### 3. 형태 및 이용상태

일련번호(1)은 부정형의 완경사지로 과수원, 일련번호(2)는 부정형의 완경사지로 농경지(전)입니다.

### 4. 인접 도로상태

일련번호(1)은 동측, 일련번호(2)는 서측으로 폭 3m 내외의 아스콘 포장도로가 소재합니다.

### 5. 토지이용계획관계 및 공법상제한상태

일련번호(1) : 계획관리지역(2023-04-20)(계획관리지역), 가축사육제한구역(모든가축제한구역\_빛가람동1,500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(2) : 계획관리지역(2023-04-20)(계획관리지역), 성장관리계획구역(복합형), 가축사육제한구역(모든가축제한구역\_빛가람동1,500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>



## 토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경  
4. 인접 도로상태  
7. 공부와의 차이

2. 교통상황  
5. 토지이용계획관계 및 공법상제한상태  
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태  
6. 제시목록 외의 물건

### 6. 제시목록 외의 물건

--

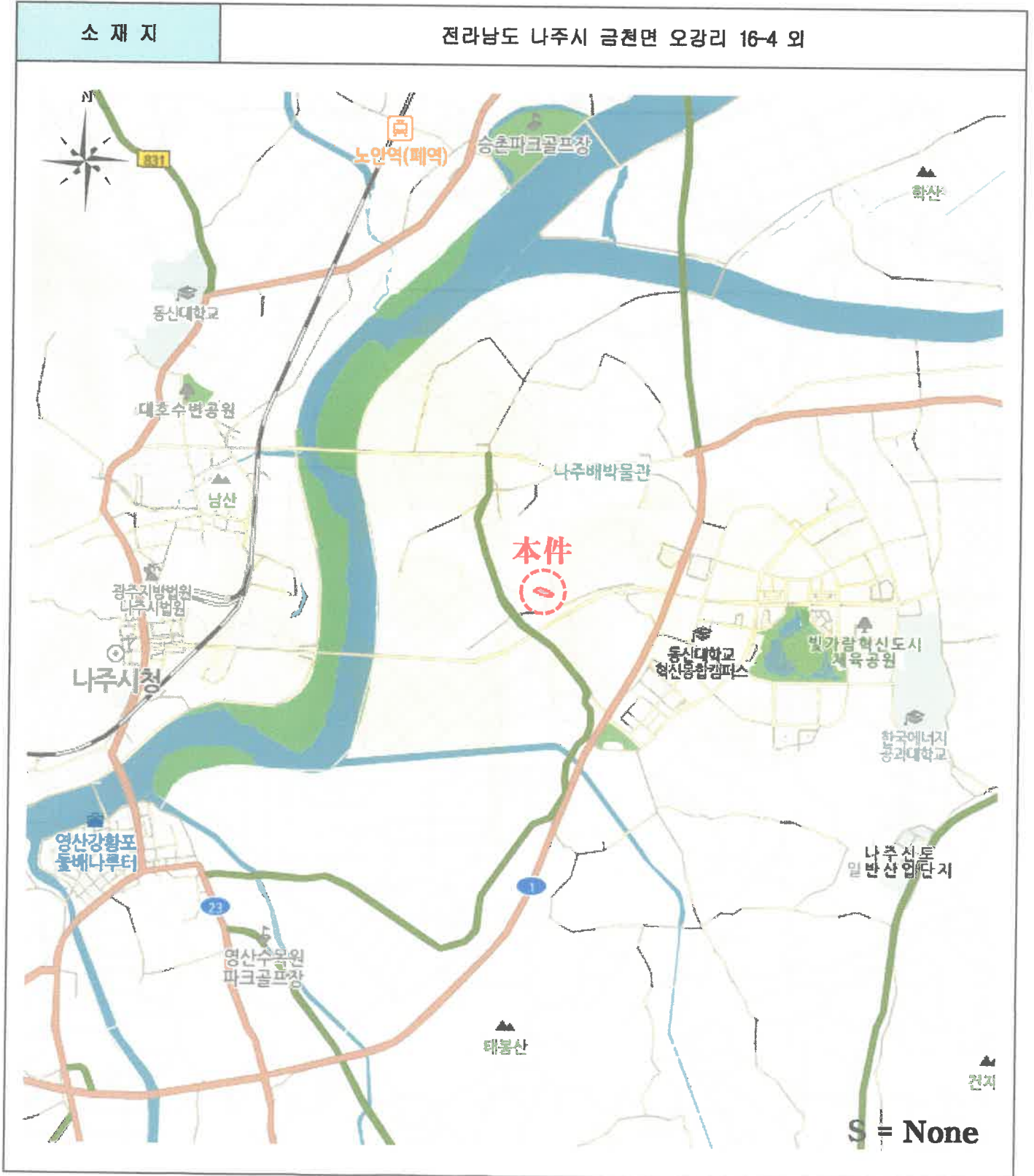
### 7. 공부와의 차이

일련번호(2)는 공부상 지목 "과수원"이나, 현황 "전"입니다.

### 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 감정평가대상 토지 일련번호(1)의 대부분 지상에 소유관계 미상의 수목(배나무 등)이 식재되어 있으며, 목측에 의거 개략적으로 수량을 파악한 후, 감정평가하였으니 업무진행시 소유관계 및 일괄 경매여부 등을 재확인하시기 바랍니다.

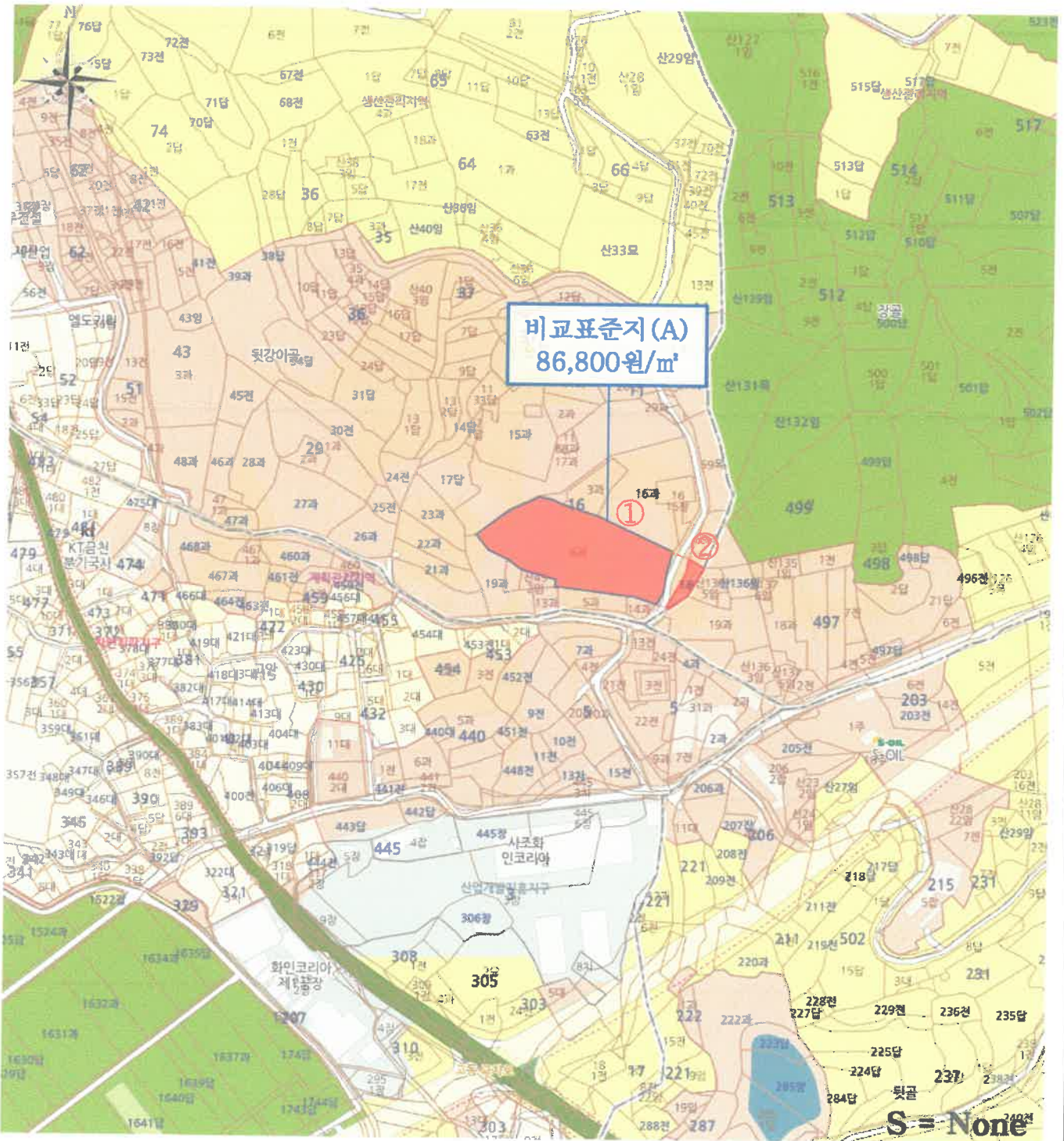
# 광역 위치도



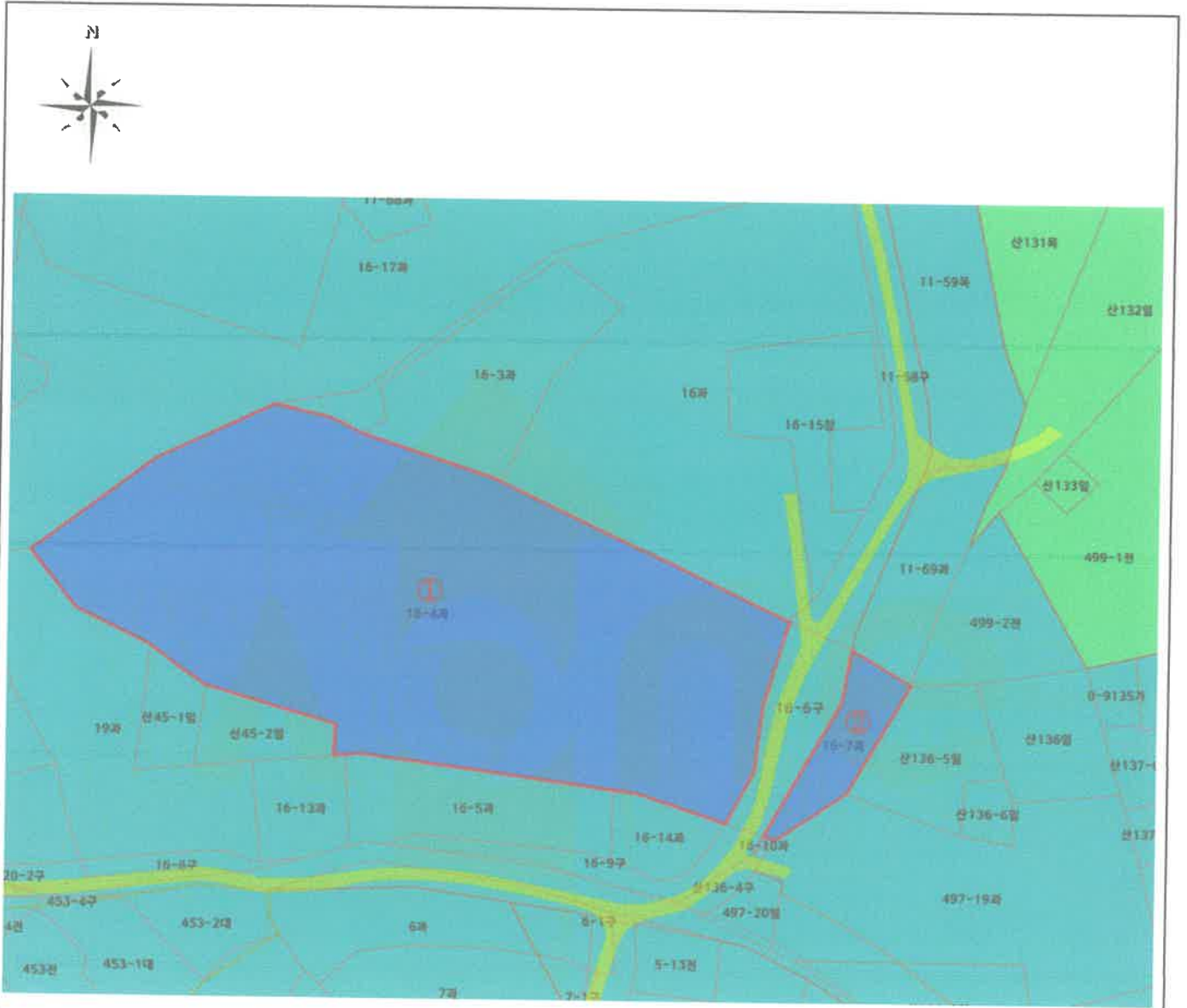
# 위치도

소재지




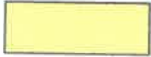





전라남도 나주시 금천면 오강리 16-4 외



# 지 적 개 황 도



S = None

범례		평가대상토지		용도지역 구분선		평가건물 3층이상
		도로		평가건물 1층		평가 제외 건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

## 사 진 용 지



[ 본건전경 - 일련번호(1) ]



[ 본건전경 - 일련번호(1) ]



## 사 진 용 지



[ 본건전경 - 일련번호(2) ]



[ 일련번호(1) 지상 수목 ]

## 사 진 용 지



[ 일련번호(1) 지상 수목 ]



[ 주위환경 ]

